

实用版
法规专辑



实用版法规专辑

房地产法

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

实用版法规专辑

房地产法

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产法/中国法制出版社编. —北京: 中国法制出版社, 2008. 8

(实用版法规专辑)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 0667 - 3

I. 房… II. 中… III. 房地产业 - 法规 - 汇编 - 中国
IV. D922.181.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 118205 号

房地产法

FANG DI CHAN FA

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2008 年 8 月第 1 版

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 0667 - 3

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfsz.com>

市场营销部电话: 66033393

印张/6 字数/133 千

2008 年 8 月第 1 次印刷

定价: 15.00 元

传真: 66031119

编辑部电话: 66066820

邮购部电话: 66033288

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法，制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律；在全国人民代表大会闭会期间，对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改；解释法律。
国务院	根据宪法和法律，制定行政法规。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要，在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下，制定地方性法规，报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定，制定法规，在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例，报批准后生效。 依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通的规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令，在本部门的权限范围内，制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规，在武装力量内部实施。

- 注：1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市，经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。
2. 法的效力等级：宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规、部门规章、地方政府规章；地方性法规 > 本级和下级地方政府的规章；部门规章 = 地方政府规章。（> 表示效力高于，= 表示效力相等）
3. 司法解释：司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题 and 最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释，司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

运用法律维护权利和利益，是读者选购法律图书的主要目的。法律文本单行本提供最基本的法律依据，但单纯的法律文本中的有些概念、术语，读者不易理解；法律释义类图书有助于读者理解法律的本义，但又过于繁杂、冗长。

基于上述理念，我社自2006年7月率先出版了“实用版”系列法律图书，所出品种均深受广大读者的认同和喜爱。本着“以读者为本”的宗旨，应读者需要，我们将与社会经济生活密切相关的领域所依托的法律制度以专辑形式汇编出版，延续了“实用版”系列简洁、实用的风格，为广大公民提供最经济有效的法律学习及法律纠纷解决方案。

本专辑具有以下鲜明特点：

1. **出版权威。**中国法制出版社是国务院法制办公室所属的中央级法律类图书专业出版社，是国家法律、行政法规文本的权威出版机构。

2. **法律文本规范。**法律条文利用了我社法律单行本的资源，与国家法律、行政法规正式版本完全一致，确保条文准确、权威。

3. **条文解读专业、权威。**本书中的解读都是从全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读中精选、提炼而来，并用标示出来，简单明了、通俗易懂，涵盖百姓日常生活中经常遇到的纠纷与难题。

4. **附录实用。**书末收录经提炼的法律流程图、诉讼文书、办案常用数据（如损害赔偿金额标准）等内容，帮助您大大提高处理法律纠纷的效率。

5. **“实用版法规专辑”**除延续上述“实用版”系列特点外，兼从某一社会经济生活领域出发，收录、解读该领域所涉重要法律制度，为解决该领域法律纠纷提供支持。

2008年8月

房地产法律制度与你

房地产法是国家制定或认可的调整房地产开发与交易、经营与管理等过程中所形成的房地产关系的法律规范的总称。我国调整房地产关系的法律规范分布于诸多法律法规以及规范性文件之中。如《宪法》、《民法通则》、《物权法》、《城市房地产管理法》、《城乡规划法》、《土地管理法》、《建筑法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《房屋登记办法》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》、《城市房地产转让管理规定》、《城市房地产抵押管理办法》、《城市房屋租赁管理办法》等等。

《物权法》的出台对我国房地产行业具有重大影响：（1）明确了建筑物共有部分及其附属设施的归属，有利于减少房产纠纷，同时促进物业管理规范化。（2）创立了新的不动产登记制度，有助于规范房地产交易秩序。（3）新的不动产担保规定，厘清了开发商与银行间的信贷关系，同时也有利于开发商融资。（4）明确规定了征地、拆迁补偿机制，加大了城市的拆迁难度，显著增加开发商的建设成本。

对于房地产的管理，最基本的一部法律就是《城市房地产管理法》，该部法律系统全面地规范了房地产开发经营从开发用地的取得方式（划拨或出让）到房地产的开发、交易、转让、抵押以及租赁等房地产交易行为的规范和房地产的权属登记制度。我国《城市房地产管理法》于1994年7月5日由第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自1995年1月1日起施行。根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《城市

《房地产管理法》增加了一条，作为第六条：“为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。”此条规定授权国务院就征收国有土地上单位、个人房屋与拆迁补偿先制定行政法规，确保物权法实施后城市拆迁有法可依。

2007年10月28日第十届全国人大常委会第三十次会议表决通过了《城乡规划法》，自2008年1月1日起施行，原有的《城市规划法》同时废止。我国原有的城乡规划法律制度原是“一法一条例”的“二元结构”，即1989年12月七届全国人大常委会第十一次会议通过的《城市规划法》和1993年国务院发布的《村庄和集镇规划建设管理条例》。《城乡规划法》中所称城乡规划，包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。明确把村庄纳入规划，在国家层面的立法上，是第一次。将城乡综合一体进行考虑，将原来的城乡二元法律体系转变为城乡统筹的法律体系，必将加速中国的城乡一体化发展，意味着城乡统筹向前迈进了一大步。

房地产法律要点提示

法律要点	法 条	页 码
土地使用权出让方式	《城市房地产管理法》第 13 条	第 5 页
支付出让金	《城市房地产管理法》第 16 条 《城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例》第 14 条 《国有土地使用权合同纠纷解释》 第 3 条	第 6 页 第 63 页 第 144 页
出让土地使用权的 提前收回	《城市房地产管理法》第 20 条 《城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例》第 42 条	第 8 页 第 78 页
土地使用权划拨范围	《城市房地产管理法》第 24 条	第 10 页
开发土地期限	《城市房地产管理法》第 26 条	第 11 页
房地产开发企业的 设立	《城市房地产管理法》第 30 条 《城市房地产开发经营管理条例》 第 5—8 条	第 12 页 第 70-71 页
房地产不得转让的 情形	《城市房地产管理法》第 38 条 《城市房地产转让管理规定》第 6 条	第 15 页 第 86 页
房地产转让后土地 使用权的使用年限	《城镇国有土地使用权出让和转让 暂行条例》第 22 条	第 64 页

法律要点	法 条	页 码
商品房预售的条件	《城市房地产管理法》第 45 条	第 18 页
房地产抵押物的范围	《城市房地产管理法》第 48 条	第 18 页
	《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第 33 条	第 66 页
	《城市房地产抵押管理办法》第 4、8 条	第 90 页
房地产抵押后土地上的新增房屋问题	《城市房地产管理法》第 52 条	第 20 页
房地产中介服务机构的设立	《城市房地产管理法》第 58 条	第 22 页
	《城市房地产中介服务管理规定》第 11 条	第 113 页
房地产权属登记	《城市房地产管理法》第 61 条	第 23 页
	《房屋登记办法》第 30-41 条	第 121-123 页

目 录

(111)	宝徽胆管卷照个中产制银市制	(日 21 月 8 年 1005)
(116)	志核原登星制	(日 21 月 5 年 8005)
(132)	快行行起照管制登星制	(日 2 月 2 年 8008)
(138)	照条行管制英因麻共民人华中	
	中华人民共和国城市房地产管理法	(1)
	(2007 年 8 月 30 日)	
	中华人民共和国城乡规划法	(27)
	(2007 年 10 月 28 日)	
	城市房屋拆迁管理条例	(50)
	(2001 年 6 月 13 日)	
	中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(61)
	(1990 年 5 月 19 日)	
	城市房地产开发经营管理条例	(70)
	(1998 年 7 月 20 日)	
	房地产开发企业资质管理规定	(79)
	(2000 年 3 月 29 日)	
	城市房地产转让管理规定	(85)
	(2001 年 8 月 15 日)	
	城市房地产抵押管理办法	(89)
	(2001 年 8 月 15 日)	
	城市房屋租赁管理办法	(97)
	(1995 年 5 月 9 日)	
	廉租住房保障办法	(103)
	(2007 年 11 月 8 日)	

城市房地产中介服务管理规定	(111)
(2001 年 8 月 15 日)	
房屋登记办法	(116)
(2008 年 2 月 15 日)	
房屋登记簿管理试行办法	(135)
(2008 年 5 月 6 日)	
中华人民共和国契税法暂行条例	(138)
(1997 年 7 月 7 日)	
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(140)
(2006 年 12 月 31 日)	
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(142)
(1993 年 12 月 13 日)	
最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件	
适用法律问题的解释	(144)
(2005 年 6 月 18 日)	
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律	
问题的解释	(149)
(2004 年 10 月 25 日)	
最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定	(154)
(2005 年 12 月 14 日)	
实用附录	
国有土地使用权出让合同(示范文本)	(156)
商品房买卖合同(示范文本)	(167)
征地、拆迁、安置补偿计算公式	(179)

中华人民共和国 城市房地产管理法

(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】^① 为了加强对城市房地产的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产权利人的合法权益,促进房地产业的健康发展,制定本法。

第二条 【适用范围】 在中华人民共和国城市规划区国有土地(以下简称国有土地)范围内取得房地产开发用地的土地使用权,从事房地产开发、房地产交易,实施房地产管理,应当遵守本法。

本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。

本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

本法所称房地产交易,包括房地产转让,房地产抵押和房屋租赁。

◆^②城市,是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。城市规划区,是指城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城

^① 条文主旨为编者所加,下同。

^② 本书中标有◆的部分,系编者为了帮助读者理解条文所增加的说明。

市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围，由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。国有土地包括：城市市区的土地；农村和城市郊区已被征收的土地；依法不属于集体所有的森林、山岭、草地、荒地、滩涂及其他土地等。

第三条 【国有土地有偿、有限期使用制度】国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是，国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

◆ 有偿、有期限，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

◆ 例外情况：对于国家机关用地和军事用地，城市基础设施用地和公益事业用地，国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地，法律、行政法规规定的其他用地确属必需的，经过县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用。

◆ [条文参见：本法第8、23条]

第四条 【国家扶持居民住宅建设】国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，逐步改善居民的居住条件。

第五条 【房地产权利人的义务和权益】房地产权利人应当遵守法律和行政法规，依法纳税。房地产权利人的合法权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

◆ 在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人，应当缴纳土地使用税。

[条文参见：《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（以简称《城镇土地使用税暂行条例》）第2条]

◆ 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得

收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应当缴纳土地增值税。

[条文参见：《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第2条]

■在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当缴纳契税。

[条文参见：《中华人民共和国契税暂行条例》第1条]

■房地产权利人领取房屋所有权证书、土地使用权证书，应当缴纳印花税。

[条文参见：《中华人民共和国印花税法》第1、2条]

■在城市、县城、建制镇和工矿区内，产权所有人应当缴纳房产税。

[条文参见：《中华人民共和国房产税暂行条例》第1、2条]

■个人租赁房屋、转让房地产，应当缴纳个人所得税。

[条文参见：《中华人民共和国个人所得税法》第2条]

第六条 【国务院规定征收房屋具体办法】为了公共利益的需要，国家可以征收国有土地上单位和个人的房屋，并依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。具体办法由国务院规定。

■[条文参见：《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第42条；《城市房屋拆迁管理条例》第22-33条]

第七条 【房地产管理机构设置】国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工作。

县级以上地方人民政府房产管理、土地管理部门的机构设置及其职权由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第二章 房地产开发用地

第一节 土地使用权出让

第八条 【土地使用权出让的定义】土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权（以下简称土地使用权）在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

◆ 划拨土地没有使用期限的限制。

[条文参见：本法第 23 条]

第九条 【集体所有土地征用与出让】城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第十条 【土地使用权出让宏观管理】土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

第十一条 【年度出让土地使用权总量控制】县级以上地方人民政府出让土地使用权用于房地产开发的，须根据省级以上人民政府下达的控制指标拟订年度出让土地使用权总面积方案，按照国务院规定，报国务院或者省级人民政府批准。

◆ 各级城市人民政府要编制年度用地计划，科学确定房地产开发土地供应规模。要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%；土地的供应应在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位。继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应。

第十二条 【土地使用权出让程序】土地使用权出让，由市、

县人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划、建设、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地管理部门实施。

直辖市的县人民政府及其有关部门行使前款规定的权限，由直辖市人民政府规定。

◆ [条文参见：《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》；《国务院关于出让国有土地使用权批准权限的通知》]

第十三条 【土地使用权出让方式】 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

◆ [条文参见：《物权法》第137、141条；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（以下《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》）第13条；《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》]

第十四条 【土地使用权出让最高年限】 土地使用权出让最高年限由国务院规定。

◆ 土地使用权出让最高年限按下列用途确定：（1）居住用地70年；（2）工业用地50年；（3）教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；（4）商业、旅游、娱乐用地40年；（5）综合或者其他用地50年。

[条文参见：《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12条]

第十五条 【土地使用权出让合同】 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

采取招标、拍卖、协议等出让方式设立建设用地的，当事人应当采取书面形式订立建设用地使用权出让合同。建设用地使用权出让合同一般包括下列条款：（1）当事人的名称和住所；（2）土地界址、面积等；（3）建筑物、构筑物及其附属设施占用的空间；（4）土地用途；（5）使用期限；（6）出让金等费用及其支付方式；（7）解决争议的方法。

[条文参见：《物权法》第138条]

开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，应当认定无效。

2005年8月1日前，开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，起诉前经市、县人民政府土地管理部门追认的，可以认定合同有效。（参见《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《国有土地使用权合同纠纷解释》）第2条）

第十六条 【支付出让金】 土地使用者必须按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后60日内，支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的，出让方有权解除合同，并可请求违约赔偿。（参见《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第14条）

经市、县人民政府批准同意以协议方式出让的土地使用权，土地使用权出让金低于订立合同时当地政府按照国家规定确定的最低价的，应当认定土地使用权出让合同约定的价格条